

‘SECRETOS’ OCULTOS Y REVELADOS: LO QUE UNA POLÍTICA ES Y LO QUE NO PUEDE SER

Este libro tiene su origen en la tesis de doctorado de arquitecta de Lúcia Shimbo y revela la estrecha relación que ha existido en Brasil, durante los últimos años, entre el Estado, las empresas constructoras y el capital financiero. Se trata de una obra central para quienes necesitan entender cuáles son los fundamentos de esa relación en un momento en que el tema de la vivienda ocupa un lugar destacado en los debates económicos, políticos, académicos y en la cobertura mediática, como resultado del lanzamiento de una política habitacional.¹

Este estudio ayuda a analizar la noción misma de política habitacional así como sus límites. Dicha noción, que fue ampliamente debatida en términos de alcance y demanda, hoy en día se encuentra ampliamente vinculada a la noción de política inmobiliaria, como bien señaló Royer (2009). De ahí también la aparente contradicción que aparece en el título del libro, ya que incluso el lector menos atento se sorprenderá al encontrar dos sustantivos antagónicos en la misma expresión: social y mercado. Por ello, quien se acerque a este trabajo deberá estar alerta ante tal realidad: la práctica de la política busca volver accesible la vivienda social² producida y promovida por el mercado.

¹ Nos referimos al Programa *Minha Casa Minha Vida*, puesto en marcha por el presidente Luis Ignacio Lula da Silva en 2009 con la meta de construcción de un millón de viviendas y ampliado en 2011 por la presidenta Dilma Rousseff. En esta segunda fase la meta de construcción es de dos millones de viviendas.

² En términos del mercado inmobiliario se trata de lo que se ha acordado llamar “seguimiento económico”, que comprende los grupos con ingresos que van de los tres a los diez

Lúcia Shimbo no está interesada en la política habitacional, pero sí en el tamaño de la producción de viviendas a partir del análisis del desempeño de una gran empresa constructora. Lo que descubre es cómo dicha empresa entreteje sus intereses con los propósitos de la política de vivienda y del mercado financiero, y qué tanto estaba implicada en esa trama. Este último aspecto le permitió a la autora ampliar su visión y disposición para tratar de entender y comprender el fenómeno más allá de sus intereses iniciales. Así, emprendió una verificación minuciosa de una gran empresa constructora a través del análisis de documentos, reportes, reportajes y la producción en sus instalaciones provisionales. Es decir, estudió el desempeño de una empresa representante del mercado inmobiliario en la propia política habitacional en curso. Por razones de confidencialidad, la autora no nos revela el nombre de la empresa investigada, refiriéndose a ella como “empresa constructora estudiada” (E.C.E., por sus siglas en portugués). Pero los resultados del desempeño, la descripción detallada de su funcionamiento (producción, prescripción, control, consumo, plazo, gestión), su expansión geográfica, están tan bien documentados que la curiosidad nos domina durante toda la lectura y queremos saber de qué empresa se trata, algo que no revela la autora. Pero sabemos que no es la única empresa constructora con crecimiento exponencial en el periodo de facilidades y disposiciones institucionales financieras emprendidas³ por el Estado desde

salarios mínimos. Es interesante observar que no se trata de la parte prioritaria que comprende el grupo con sueldo de hasta tres salarios mínimos. Actualmente en Brasil el salario mínimo equivale aproximadamente a USD 286.00 (Fuente: Banco Central de Brasil, 01/09/2013).

³ Institución del Sistema Financiero Inmobiliario (Ley n° 9.514), exento de impuestos, dedicada a la captación de

mediados de la década del 2000. A esto último se le suma la apertura de capital en la bolsa de valores que permitió la captación de grandes cantidades de recursos e inversiones en producción, expansión de la contratación de mano de obra, estrategias de mercadeo, conformación de un banco de tierras y ganancias sin precedentes, resultado de las ventas de casas y departamentos. La empresa estudiada es una entre, por lo menos, dos decenas más.⁴ La E.C.E. analizada por Lucia Shimbo es un ejemplo de una forma inédita de producir viviendas en Brasil y de alcanzar altos rendimientos.

Es necesario para el debate comprender que todo lo que presenta, discute y concluye Lúcia Shimbo muestra aquello que no es posible esperar de una política que no es tal. En otras palabras, no es posible esperar del programa *Minha Casa Minha Vida* (Mi casa, mi vida) que sea una política pública habitacional, porque de hecho no lo es, al menos no en el sentido estricto del término. Y si están trastocados los sentidos de la política es necesario comprender dicha situación antes que rechazarla.

Considerando la primera fase del Programa, las correcciones realizadas durante la segunda fase y especulaciones durante la tercera,⁵ no hay dudas del protagonismo del sector privado en la política,

desde la elaboración y formación institucional del Programa hasta la producción de las unidades habitacionales en todas las fases: propiedad de terrenos, incorporación, construcción, financiamiento “propio” y correspondencias del gobierno federal en la intermediación del financiamiento del consumidor y las ventas. Este es el secreto que va revelando paulatinamente el libro de Shimbo.

De la lectura de esta obra se concluye no se puede esperar que esta política habitacional disminuirá el déficit brasileño en la materia. Sobre todo es bueno recordar que 90% del déficit se encuentra en los sectores prioritarios (que reciben hasta tres salarios mínimos). Esa no será la política que atenderá los deseos de los movimientos sociales de vivienda, que durante los dos gobiernos de Luis Ignacio Lula da Silva ayudaron a conformar el Plano Nacional de Vivienda que, además, no está integralmente contemplado en el Programa *Minha Casa Minha Vida*.

Dada la agilidad y la movilidad del mercado financiero y la urgencia por lograr las metas del Programa, es imposible esperar de una política habitacional engarzada con ese mercado, cuyos productos no tienden las especificidades y características heterogéneas del vasto territorio brasileño. Como magistralmente nos lo muestra Lúcia Shimbo, la producción es absolutamente estandarizada, sea en lo que respecta a las tipologías (donde reside o no el lugar del arquitecto, como lo enfatiza la autora), o los plazos al consumo y el control de materiales. Incluso se pueden “copiar” experiencias de otros países en cuanto a producción masiva de viviendas, como lo hicieron la E.C.E. y otras empresas constructoras brasileñas, las que entre 2007 y 2008 estuvieron en México para tomarlo como ejemplo.⁶

También es válido el intercambio de conocimiento, como ocurre ahora con la gigante constructora mexicana Homex, que hoy trabaja en territorio brasileño.⁷ Así, no será demasiado acordarse que en

recursos públicos, entrega de subsidios, ampliación del crédito, extensión de los plazos de financiamiento y baja de las tasas de interés, entre otros.

⁴ Número aproximado de empresas constructoras que abrieron capitales en la Bolsa de Valores de acuerdo con las contribuciones de la propia autora, además de la tesis de doctorado de Luciana Royer de Oliveira, *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas* (2009), São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/USP; la de Flávia Elaine da Silva Martins. *A (re) produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo*. 2010, tesis de doctorado, São Paulo, FFLCH/USP; Mariana Fix. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. 2011, tesis de doctorado, Campinas, Instituto de Economia/UNICAMP; Rodrigo Dantas Bastos, *Economia política do imobiliário: O Programa Minha Casa Minha Vida e o preço da terra urbana no Brasil*, 2012, tesis de maestría, Campinas, IFCH/UNICAMP, entre otros.

⁵ Dias, E. C. y A. M. Castelo (2013). “O Minha Casa Minha Vida quatro anos depois”. *Revista Conjuntura da Construção*, ano XI, núm. 1, pp. 4-5.

⁶ Dias, E. C. y F. Garcia (2007), Especial: lições mexicanas - Uma moradia social sem paternalismo. *Revista Conjuntura da Construção*, ano V, núm. 2. Editorial. Um toque mexicano para a receita brasileira. *Revista Conjuntura da Construção*, ano V, núm. 2.

⁷ “Mexicana Homex chega ao Brasil” (2009), *Revista Construção & Mercado*, v. 95. PINI, São Paulo. Homex es una de las grandes constructoras mexicanas, que percibe ahora

el territorio mexicano existen actualmente cinco millones de casas abandonadas (construidas en las dos últimas décadas durante los gobiernos de Vicente Fox y Felipe Calderón, con el auspicio de la estandarización a gran escala).⁸ Existen varias razones que explican este fenómeno, entre ellas, la distancia de las viviendas al lugar de trabajo, la falta de infraestructura y de los servicios necesarios para la vida urbana así como la incapacidad de pago de los “beneficiarios”.

De esta manera, el estudio de Lúcia Shimbo atiende una temática importante para la geografía, el urbanismo, la arquitectura, la sociología y la planeación urbana, al analizar los impactos ambientales y urbanos de los emprendimientos producidos por

constructoras en el contexto del Programa *Minha Casa Minha Vida* y los efectos del modelo de ciudades que estamos construyendo, con todas las evidencias de sus impactos negativos, con información proveniente no solo de Brasil sino de Chile, México y de otros países de la periferia del capitalismo. Todo ello vuelve muy recomendable la lectura de este libro.

Patricia Maria de Jesus

Departamento de Geografia da Faculdade de
Filosofia Letras e Ciências Humanas
Universidade de São Paulo/USP
eupatimj@yahoo.com.br

la desvalorización de sus activos en la Bolsa Mexicana de Valores en el contexto de la crisis habitacional en México y de la propuesta de “corrección de ruta” anunciada por el presidente Enrique Peña Nieto en febrero de 2013.

⁸ El déficit habitacional mexicano, según el censo de 2010 realizado por el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía), era de nueve millones de viviendas, lo que significa que el número de casas abandonadas representa más de la mitad del déficit.